

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

**vanke** 万科  
萬科置業(海外)有限公司  
**Vanke Property (Overseas) Limited**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 01036)

**截至二零一七年十二月三十一日止年度  
業績公佈**

**業績**

萬科置業(海外)有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事會(「董事會」)欣然公佈本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

**綜合全面收益表**

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	3	96,460	91,244
服務成本		<u>(21,520)</u>	<u>(21,168)</u>
毛利		74,940	70,076
其他收入	4	1,057	2,807
行政開支、租務及市場推廣開支		<u>(14,798)</u>	<u>(13,528)</u>
投資物業公允價值增加	9	100,970	80,910
經營盈利		162,169	140,265
融資收入	5(a)	5,576	1,657
融資成本	5(a)	-	(21)
應佔聯營公司業績		<u>167,745</u>	<u>141,901</u>
		46	(10)
除稅前盈利	5	167,791	141,891
稅項支出	6	<u>(12,642)</u>	<u>(10,571)</u>
年內及本公司股東應佔盈利及 全面收益總額		<u>155,149</u>	<u>131,320</u>
		港幣元	港幣元
每股盈利—基本及攤薄	8	<u>0.40</u>	<u>0.34</u>

本公司股東就應佔年內盈利已獲派及可獲派之股息詳情載於附註7。

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
機器及設備		216	312
投資物業	9	1,830,000	1,700,810
於聯營公司之權益	10	223,772	484,036
添置投資物業之預付賬款		–	2,095
遞延稅項資產		–	186
		<u>2,053,988</u>	<u>2,187,439</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	11	5,860	5,951
土地招標按金		–	25,000
應收聯營公司款項	10	148,884	–
可收回稅項		2,759	–
銀行結餘及現金		865,905	703,922
		<u>1,023,408</u>	<u>734,873</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	12	(34,667)	(26,412)
應付予一間中介控股公司款項		(2,277)	(2,008)
應付稅項		(662)	(2,453)
		<u>(37,606)</u>	<u>(30,873)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>985,802</u>	<u>704,000</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,039,790</b>	<b>2,891,439</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<u>(38,180)</u>	<u>(33,292)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>3,001,610</u>	<u>2,858,147</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		3,895	3,895
儲備		<u>2,997,715</u>	<u>2,854,252</u>
<b>總權益</b>		<u>3,001,610</u>	<u>2,858,147</u>

## 1. 一般資料

萬科置業(海外)有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」)為根據開曼群島法例註冊成立之有限責任公司, 其股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, 而其香港主要營業地址為香港中環花園道1號中銀大廈55樓。本集團主要從事物業投資及管理和物業發展及融資等業務。

董事會認為萬科企業股份有限公司(「萬科」)乃本公司之最終控股公司, 該公司為於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司, 其H股及A股分別於香港聯交所及深圳證券交易所上市。

## 2. 主要會計政策及編製基礎

截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本集團及其於聯營公司之權益。本公佈所載綜合業績並不構成本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表, 惟所載內容均源自該等財務報表。

綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」, 包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。綜合財務報表亦遵守香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文。除投資物業按公允價值列賬外, 編製綜合財務報表所用計量基準為歷史成本基準。

所採納之主要會計政策與編製本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年財務報表所依循者一致。

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當前會計期間初次生效之香港財務報告準則修訂。該等修訂對本集團當前或過往期間業績及財務狀況之編製或呈列方式並無重大影響。

本集團並無應用任何於當前會計期間仍未生效之新準則或詮釋。

### 3. 收入及分部資料

年內確認之收入如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
租務及物業管理	<u>96,460</u>	<u>91,244</u>

本集團首席營運決策人主要基於分部盈利評估營運分部表現。分部盈利指分部賺取之盈利，撇除總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)、融資收入、融資成本及稅項支出。

本集團按與提供予本集團首席營運決策人以供其分配資源及評估表現之內部呈報資料一致之方式呈列下列兩個分部：

租務及物業管理：	出租本集團之投資物業以賺取租金及管理費收入，從長遠之物業升值中獲益
物業發展及融資：	應佔主要業務為物業發展及融資之聯營公司之業績、應收一間聯營公司之手續費收入及利息收入

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並無單一客戶的收入佔本集團收入超過10%(二零一六年：租務及物業管理分部有一名客戶之收入達港幣9,193,000元，超過本集團收入之10%)。

#### 營運分部

分部業績如下：

	租務及 物業管理 港幣千元	物業發展 及融資 港幣千元	總額 港幣千元
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>			
收入	<u>96,460</u>	<u>-</u>	<u>96,460</u>
投資物業公允價值變動前之分部業績	72,633	3,232	75,865
投資物業公允價值增加	<u>100,970</u>	<u>-</u>	<u>100,970</u>
分部業績	173,603	3,232	176,835
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(12,237)
融資收入—銀行利息收入			<u>3,193</u>
除稅前盈利			167,791
稅項支出			<u>(12,642)</u>
年內盈利			<u>155,149</u>

	租務及 物業管理 港幣千元	物業發展 及融資 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度			
收入	<u>91,244</u>	<u>-</u>	<u>91,244</u>
投資物業公允價值變動前之分部業績	70,403	(10)	70,393
投資物業公允價值增加	<u>80,910</u>	<u>-</u>	<u>80,910</u>
分部業績	151,313	(10)	151,303
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(11,048)
融資收入—銀行利息收入			1,657
融資成本			<u>(21)</u>
除稅前盈利			141,891
稅項支出			<u>(10,571)</u>
年內盈利			<u>131,320</u>

#### 地域資料

本集團之收入及經營盈利均來自香港之業務，故並無呈列地域資料。

#### 4. 其他收入

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收一間聯營公司之手續費收入	<b>803</b>	-
就提前終止租約自租戶收取之補償金	<b>123</b>	2,723
其他	<b>131</b>	84
	<u><b>1,057</b></u>	<u>2,807</u>

## 5. 除稅前盈利

除稅前盈利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>(a) 融資收入及成本</b>		
<b>融資收入</b>		
一銀行存款及銀行結餘之利息收入	(3,193)	(1,657)
一應收一間聯營公司款項之利息收入	(2,383)	—
	<u>(5,576)</u>	<u>(1,657)</u>
<b>融資成本</b>		
一應付一間中介控股公司款項之利息開支	—	21
	<u>—</u>	<u>21</u>
<b>(b) 員工成本(包括董事酬金)</b>		
向界定供款計劃供款	107	91
薪金、工資及其他福利	7,717	6,665
	<u>7,824</u>	<u>6,756</u>
<b>(c) 其他</b>		
核數師酬金		
一核數服務	700	650
一非核數服務	220	600
折舊	96	96
投資物業應收租金經扣除港幣21,520,000元 (二零一六年：港幣21,168,000元)之直接開支	(74,940)	(70,076)
	<u>(74,940)</u>	<u>(70,076)</u>

## 6. 稅項支出

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>當期稅項</b>		
香港利得稅	7,616	7,836
過往年度超額撥備	(48)	(102)
	<u>7,568</u>	<u>7,734</u>
<b>遞延稅項</b>		
產生及撥回暫時差異	5,074	2,837
	<u>5,074</u>	<u>2,837</u>
	<u>12,642</u>	<u>10,571</u>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之16.5%(二零一六年：16.5%)作出撥備。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，應佔聯營公司稅項支出港幣12,000元(二零一六年：無)已計入應佔聯營公司業績。

## 7. 股息

### (a) 本年度股息

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於報告期後擬派末期股息每股港幣0.03元 (二零一六年：每股港幣0.03元)	<u>11,686</u>	<u>11,686</u>

於二零一八年三月九日舉行之會議上，董事建議宣派末期股息每股港幣0.03元。此擬派股息並未於本集團之綜合財務報表內反映為應付股息，直至本公司股東批准後方會反映為截至二零一八年十二月三十一日止年度之儲備分配。

### (b) 於本年度批准及派付之過往財政年度股息

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於本年度批准及派付之過往財政年度末期股息 每股港幣0.03元(二零一六年：每股港幣0.03元)	<u>11,686</u>	<u>11,686</u>

## 8. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣155,149,000元(二零一六年：港幣131,320,000元)及年內已發行股份389,527,932股(二零一六年：389,527,932股)計算。

由於本公司年內並無已發行潛在攤薄股份(二零一六年：無)，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 9. 投資物業

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一月一日	1,700,810	1,619,900
添置	28,220	-
公允價值增加	<u>100,970</u>	<u>80,910</u>
於十二月三十一日	<u>1,830,000</u>	<u>1,700,810</u>

本集團所有投資物業於二零一七年十二月三十一日重新估值。有關估值由獨立測量師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行，其員工包括具備豐富經驗且近期曾就有關地點及類別之物業進行估值之香港測量師學會會員。投資物業之公允價值乃按物業現有租約所產生租金收入淨額(當中計及租約的歸復收入潛力，該租金收入其後按適當的資本化率撥充資本以釐定市值)及參考相關市場上可取得的可資比較銷售交易而釐定。

## 10. 於聯營公司之權益

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應佔資產淨值	3,348	3,302
應收一間聯營公司款項(非即期部分)(附註(a))	220,424	480,734
	<u>223,772</u>	<u>484,036</u>
應收聯營公司之款項(即期部分)(附註(a))	<u>148,884</u>	<u>-</u>

附註：

(a) 應收聯營公司之款項包括：

- (i) 應收Ultimate Vantage Limited(「UVL」)之款項港幣142,683,000元(二零一六年：港幣480,734,000元)，為無抵押、按香港銀行同業拆息(「拆息」)加年利率2.2厘(二零一六年：拆息加年利率2.2厘)計息及無固定還款期。於二零一七年十二月三十一日，預計有關款項將於一年內收回，故已分類為流動資產。於二零一六年十二月三十一日，有關金額預期於一年後收回，故分類為非流動資產。
- (ii) 應收金匯隆有限公司(「金匯隆」)之款項港幣226,625,000元(二零一六年：無)，為無抵押、按港元最優惠利率減年利率2.1厘計息及無固定還款期。預計其中港幣6,201,000元(二零一六年：無)將於一年內收回，餘額港幣220,424,000元(二零一六年：無)將於一年後收回。

## 11. 應收賬款及其他應收款項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收賬款	735	1,009
未攤銷應收租金	1,913	1,773
其他應收款項	409	372
其他按金	2,529	2,464
預付賬款	274	333
	<u>5,860</u>	<u>5,951</u>

應收賬款主要為來自本集團投資物業租戶之應收租金。本集團有嚴格程序處理逾期債務。當應收賬款逾期15日，即每兩星期發出提示通知書；倘應收賬款逾期兩個月，本集團將採取法律行動。一般情況下，本集團不會要求租戶提交任何抵押品。基於收入確認日期之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0至30日	717	954
31至90日	18	55
	<u>735</u>	<u>1,009</u>

於二零一七年十二月三十一日，概無本集團之應收賬款被個別釐定為出現減值(二零一六年：無)。

## 12. 其他應付款項及應計費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
其他應付款項	1,502	2,024
已收租務及其他按金	23,934	22,666
應計費用	9,231	1,722
	<u>34,667</u>	<u>26,412</u>

除就物業收取之租務及其他按金以及其他應付款項港幣9,441,000元(二零一六年：港幣12,689,000元)預期將於一年後償還外，預期所有其他應付款項、已收租務及其他按金以及應計費用將於一年內支付或按要求償還。

## 管理層論述及分析

### 業務回顧

本集團之收入來自出租麗晶中心單位及泊車位之租金收入。本年度之收入約為港幣96,500,000元(二零一六年：港幣91,200,000元)，增幅約為6%。增長主要由於年內麗晶中心之單位出租率有所提升及出租泊車位之收入增加。

於二零一七年十二月三十一日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣1,830,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,700,800,000元)，增幅約為8%。本集團投資物業之估值方法並無變動。抵銷添置投資物業港幣28,200,000元後，年內公允價值收益約為港幣101,000,000元(二零一六年：港幣80,900,000元)。

扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團於年內之相關盈利為港幣54,200,000元(二零一六年：港幣50,400,000元)，增幅約為8%。增加主要由於收入及融資收入增加。

### 租務及物業管理

本集團之投資物業包括位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚磳街70號之麗晶中心若干部分(「該物業」)。本集團於麗晶中心擁有總建築面積約657,000平方呎，相當於總建築面積64%。

年內，本集團已重續大部分租約，續租租金均有調升。於二零一七年十二月三十一日，該物業之出租率維持在97%(二零一六年十二月三十一日：92%)的高水平，而於二零一七年十二月三十一日，每月平均租金升至每平方呎港幣9.5元(二零一六年十二月三十一日：每平方呎港幣9.4元)。除每月租金外，租戶需負責向業主繳交物業管理費用，其收入亦入賬列作本集團收入一部分。出租麗晶中心單位及泊車位所得收入總額為港幣96,500,000元(二零一六年：港幣91,200,000元)。

本年度之經營毛利增至約港幣74,900,000元(二零一六年：港幣70,100,000元)，原因為收入增加及成本收入比率輕微改善至22.3%(二零一六年：23.2%)。於二零一六年十月，本集團開始升級麗晶中心之空調系統，將現有空調系統更換成具有更佳能源效益及製冷效能的環保制冷系統。更換工程於本年度大致完成，按計劃將於二零一八年第一季完成，預算開支約為港幣35,000,000元。

扣除物業管理費、停車場管理費用、代理佣金及其他營運費用後但未計及該物業公允價值變動前之本年度分部盈利約為港幣72,600,000元(二零一六年：港幣70,400,000元)。增加主要由於經營毛利增加。

## 物業發展及融資

本集團之發展中物業指於本集團佔20%權益之聯營公司Ultimate Vantage Limited(「**Ultimate Vantage**」)之投資。Ultimate Vantage乃於二零一三年一月專為發展西鐵荃灣西站六區物業發展項目(「**TW6項目**」)而成立之特殊目的公司。TW6項目又稱柏傲灣，於二零一七年一月二十日首次推出發售時反應熱烈。截至二零一八年三月八日，約99%單位已預售，所得款項總額約為港幣99億元。有關項目已達發展上蓋結構之階段，目前預期於二零一八年八月竣工。

本集團佔20%權益之聯營公司金匯隆有限公司(「**金匯隆**」)由本集團與Ultimate Vantage之合營夥伴(「**TW6夥伴**」)於二零一六年十一月成立，以按市場條款向TW6項目買家提供第一及第二按揭融資(「**提供按揭**」)。金匯隆業務之資金由本集團與TW6夥伴按個別基準及各自於金匯隆之股權比例，以計息股東貸款之形式提供。

本集團於Ultimate Vantage及金匯隆(統稱「**該等聯營公司**」)的投資總額包括應佔本集團於該等聯營公司的資產淨值及應收該等聯營公司款項，於二零一七年十二月三十一日為港幣372,700,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣484,000,000元)。年內本集團的投資總額減少主要由於償還部分應收Ultimate Vantage款項約港幣382,000,000元(自Ultimate Vantage就TW6項目收取之銷售所得款項撥付)及償還部分應收金匯隆款項約港幣1,700,000元(自TW6項目買家向金匯隆償還按揭撥付)(統稱「**該等聯營公司付款**」)。年內，本集團亦向Ultimate Vantage授出額外墊款約港幣44,000,000元，為TW6項目之銷售及營銷以及其他開支提供資金，以及向金匯隆授出額外墊款約港幣228,400,000元作為提供按揭之用。

本年度分部盈利約港幣3,200,000元(二零一六年：虧損港幣10,000元)主要來自向金匯隆提供墊款所涉及手續費及利息。

年內，本集團應佔聯營公司盈利港幣46,000元(二零一六年：應佔虧損港幣10,000元)。應佔盈利增加乃由於金匯隆就提供按揭賺取收入。

## 總辦事處及企業開支

年內總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)為約港幣12,200,000元(二零一六年：港幣11,000,000元)。增加主要由於年內員工成本及應付中介控股公司萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」)之管理費增加。

## 融資收入及成本

年內，供股(定義見下文)所得餘下所得款項淨額及部分該等聯營公司付款已存入銀行以賺取利息收入。年內融資收入約港幣5,600,000元(二零一六年：港幣1,700,000元)，包括銀行存款及銀行結餘之利息收入由二零一六年約港幣1,700,000元增至二零一七年約港幣3,200,000元(主要由於銀行利率上升)，以及應收金匯隆股東貸款利息收入約港幣2,400,000元(二零一六年：無)。

於二零一五年十二月二十八日，本集團動用部分供股所得款項悉數償還本集團之銀行借貸。自此本集團再無安排新銀行融資。因此，本集團於兩個年度之融資成本均屬微不足道。

## 財務回顧

### 供股

於二零一五年八月，本集團透過按於二零一五年七月十三日每持有兩股本公司現有股份獲配發一股供股股份之基準以每股供股股份港幣8.04元之認購價進行供股(「供股」)，籌集所得款項淨額港幣1,032,200,000元。

供股所得款項淨額港幣1,032,200,000元原擬用於向萬科購入一項位於香港灣仔區之發展中物業(「潛在收購事項」)。經友好磋商後，本公司與萬科仍未能就潛在收購事項之建議條款及條件達成協議。因此，董事會議決擱置潛在收購事項，並將供股之剩餘所得款項淨額(即於二零一五年十二月二十八日以總所得款項淨額其中港幣323,000,000元用於償還結欠銀行貸款後剩餘之港幣709,200,000元)用於撥付其他物業收購機會。

本集團其後發現多項資金需求。由於手頭自由現金不足，且其他可用資金來源成本高昂或用途受到限制，於二零一六年八月九日及二零一七年六月五日，本集團議決將可供收購土地或物業項目的供股剩餘所得款項淨額重新分配如下：

- (i) 最多港幣65,000,000元用於撥付不包括在授予Ultimate Vantage以提供發展TW6項目之資金之銀行融資(「TW6銀行融資」)許可使用內之銷售及市場推廣開支及其他支出；

- (ii) 最多港幣35,000,000元用於升級麗晶中心之空調系統；
- (iii) 最多港幣350,000,000元用於透過金匯隆提供按揭；及
- (iv) 餘額港幣259,200,000元用於收購土地或物業項目。

用途	重新分配前 港幣百萬元	按二零一六年	按二零一七年	於二零一七年	於二零一七年
		八月九日所公佈 重新分配後 港幣百萬元	六月五日所公佈 重新分配後 港幣百萬元	十二月三十一日之 已動用金額 港幣百萬元	十二月三十一日之 未動用金額 港幣百萬元
收購土地或物業	709.2	609.2	259.2	-	259.2
透過金匯隆提供按揭	-	-	350.0	(228.3)	121.7
撥付不包括在TW6項目銀行融資 許可用途內之銷售及市場 推廣開支及其他支出	-	65.0	65.0	(46.1)	18.9
升級麗晶中心之空調系統	-	35.0	35.0	(21.4)	13.6
總計	<u>709.2</u>	<u>709.2</u>	<u>709.2</u>	<u>(295.8)</u>	<u>413.4</u>

由於已有充足現金資源為未來提供按揭撥資，故於二零一八年二月二十六日，本集團再議決重新分配全部供股剩餘所得款項淨額港幣392,900,000元(即於二零一八年二月二十六日之未動用金額)之用途，以供收購土地或物業項目。有關款項加上本集團已收訖及將收取之TW6項目銷售所得款項淨額，本集團手頭將有更多財務資源可供收購土地或物業項目。

詳情請參閱本公司日期為二零一五年十二月二十四日、二零一六年一月十三日、二零一六年八月九日、二零一七年六月五日及二零一八年二月二十六日有關變更供股所得款項淨額用途之公佈。

### 流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本公司股東應佔權益約為港幣3,001,600,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣2,858,100,000元)。增加乃源自本公司股東應佔年內盈利約港幣155,200,000元減去派付二零一六年末期股息約港幣11,700,000元。

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何計息債務及未提用銀行融資(二零一六年十二月三十一日：無)。於二零一七年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金約為港幣865,900,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣703,900,000元)，其中約港幣413,400,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣676,400,000元)來自供股之剩餘所得款項淨額。銀行結餘及現金增加主要歸因於收取該等聯營公司付款約港幣383,700,000元。本集團已重新分配供股之剩餘所得款項以為其可預見業務需要提供資金。本集團之投資物業目前並無承擔債務，於有需要時可作為額外現金資源。基於以上原因，預期本集團應具備充足營運資金應付目前所需。

## 庫務政策

本集團在香港經營業務，其所有資產及負債均以港元計值，故並無匯率波動之風險。

由於本集團目前並無任何計息債務，故並無利率風險。

## 資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團就升級麗晶中心空調系統產生之資本開支承擔約港幣6,800,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣32,900,000元)，其中約港幣2,800,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣27,100,000元)已訂約，而約港幣4,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣5,800,000元)已獲授權但未訂約。

## 或然負債及財務擔保

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何未償還或然負債。

於二零一六年十二月三十一日，為數港幣960,000,000元作為TW6銀行融資抵押之公司擔保已分類為本集團之或然負債。該公司擔保乃按個別基準以及按本集團於Ultimate Vantage 20%股權之比例作出。年內，TW6銀行融資已悉數償還(二零一六年十二月三十一日：為數合共港幣4,800,000,000元之TW6銀行融資當中，Ultimate Vantage已動用其中港幣2,388,300,000元)。因此，本公司毋須再就該公司擔保負責，故於二零一七年十二月三十一日，該公司擔保不再為本集團之或然負債。根據上市規則，提供有關擔保構成本公司之主要交易，並已獲本公司控股股東批准。有關詳情請參閱本公司日期為二零一四年六月三十日之公佈及本公司日期為二零一四年七月二十二日之通函。

於二零一六年十二月三十一日，合共港幣568,000,000元作為Ultimate Vantage就TW6項目預售申請向香港政府發出之承諾書所獲授銀行融資之抵押(「財務承諾融資」)之公司擔保已分類為本集團之或然負債。該等擔保乃按個別基準以及按本集團於Ultimate Vantage 20%股權之比例作出。年內，由於Ultimate Vantage已自TW6項目預售所得款項撥出足夠資金以供支付餘下建築成本，故財務承諾融資已撤銷。因此，本公司毋須再就該等公司擔保負責，故於二零一七年十二月三十一日，該等公司擔保不再為本集團之或然負債。根據上市規則，提供有關擔保構成本公司之主要交易，並已獲本公司控股股東批准。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年八月十一日之公佈及本公司日期為二零一六年九月十二日之通函。

## 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無質押任何資產(二零一六年十二月三十一日：無)。

## 於附屬公司及聯營公司之重大投資、重大收購及出售事項

年內，並無任何其他於附屬公司及聯營公司之重大投資、重大收購或出售事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團有六名僱員(二零一六年十二月三十一日：六名)。由於二零一六年五月僱員工資及人數上升(有關僱員於二零一七年全年有權獲發工資)，故年內員工成本(包括董事酬金)增至約港幣7,800,000元(二零一六年：港幣6,800,000元)。

萬科香港按成本基準為本集團提供行政及管理支援。年內應付萬科香港之費用總額約為港幣2,600,000元(二零一六年：港幣1,600,000元)，增幅主要歸因於辦公室管理開支上升。

執行董事因應本集團業務需要，定期檢討本集團之員工配備充足情況。倘本集團招聘員工，彼等的薪酬及福利待遇將按照市況並根據個別職責及表現釐定。所有合資格之香港僱員均參加一項界定供款強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予其他僱傭福利。

## 展望

儘管政府已對香港物業市場實施多項降溫措施以防止樓市過熱，近期政府土地招標之成交價格(如無受壓)仍處於市場預期高位。在現時低息環境下，香港樓市保持樂觀氣氛，住宅及辦公室物業成交價於二零一七年屢創新高。於二零一八年，由於加息及香港房屋供應增加，預期市場氣氛可能更趨保守。儘管如此，在本地經濟及外部需求持續增長支持下，本集團對香港物業市場之長遠前景仍感樂觀。本集團將繼續於市場上尋找商機以多元化發展及擴大業務。

受出租率高企及續租租金上調推動，預期本集團來自麗晶中心的租金收入穩步增長。此外，TW6項目發展正如期進行，預期竣工單位將於二零一八年交付買家。本集團預期將會帶來可觀利潤。

## 末期股息

董事建議派發末期股息每股港幣0.03元(二零一六年：每股港幣0.03元)。末期股息將於二零一八年六月六日或前後派發予股東，惟須待相關決議案於二零一八年五月十八日舉行之本公司股東週年大會(「二零一八年度股東週年大會」)上獲通過，方可作實。

## 暫停辦理股東登記及股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記及股份過戶登記手續：

### (i) 為確定股東出席二零一八年度股東週年大會及於會上投票之資格

本公司將由二零一八年五月十五日(星期二)至二零一八年五月十八日(星期五)(包括首尾兩天在內)止期間暫停辦理股東登記及股份過戶登記手續，以確定股東出席二零一八年度股東週年大會及於會上投票之資格。為符合資格出席二零一八年度股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零一八年五月十四日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之香港股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司(「中央證券」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17字樓1712-1716號舖。

### (ii) 為確定股東享有建議末期股息之資格

本公司將於二零一八年五月二十八日(星期一)暫停辦理股東登記及股份過戶登記手續，以確定股東享有建議末期股息之資格。為符合資格獲派建議末期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零一八年五月二十五日(星期五)下午四時三十分前送達中央證券(地址同上)。

## 遵守企業管治守則

截至二零一七年十二月三十一日止年度，除下列偏離情況外，本公司一直遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》(「企業管治守則」)所載守則條文規定：

### 守則條文A.2.1

守則條文A.2.1規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

自二零一二年九月一日以來，本公司並未委任主席及行政總裁。守則條文A.2.2至A.2.9下主席與行政總裁之職責目前由執行董事張旭先生及關東武女士分擔。

董事會考慮到本集團之營運規模及複雜性，認為現有安排恰當。當本集團之業務規模有所擴大時，董事會將於適當時候考慮委任主席及行政總裁。

### 守則條文A.2.7

守則條文A.2.7規定主席應至少每年與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次沒有執行董事列席之會議。

由於本公司並未委任董事會主席，故此守則條文並不適用於本公司。

### 守則條文F.1.3

守則條文F.1.3規定公司秘書應向董事會主席及／或行政總裁匯報。

年內，由於本公司未有委任主席或行政總裁，公司秘書向執行董事匯報。

## 遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》(「標準守則」)作為董事進行證券交易之行為守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一七年十二月三十一日止年度遵守標準守則所規定之標準。本公司亦就有關僱員(按企業管治守則中該詞之涵義)買賣本公司證券事宜制訂內容不比標準守則寬鬆之書面指引。

## 審核委員會審閱全年業績

本公司已遵照企業管治守則下之守則條文成立審核委員會(「審核委員會」)，並以書面列出其職權範圍。審核委員會已審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績，包括本集團採納之會計政策及實務，並與管理層討論適用於本集團之內部監控及財務匯報事宜。

## 買賣或贖回股份

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司股份。

## 畢馬威會計師事務所之工作範圍

本集團之核數師執業會計師畢馬威會計師事務所已就本初步公佈所載本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註之財務數據與本集團該年度之綜合財務報表草擬本所載金額進行比較，並同意兩組數字相符。畢馬威會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行核證聘用，故核數師並無作出任何保證。

## 刊發業績公佈及年度報告

本業績公佈登載於本公司網站[www.vankeoverseas.com](http://www.vankeoverseas.com)及香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。本公司之年度報告將於適當時候寄發予股東並登載於上述網站。

## 董事會

於本公佈日期，本公司之董事為：

執行董事：

張旭先生、闕東武女士

非執行董事：

陳志裕先生

獨立非執行董事：

陳維曦先生、羅芷妍女士、岑信江先生

承董事會命  
萬科置業(海外)有限公司  
執行董事  
闕東武

香港，二零一八年三月九日